檔　　號：
保存年限：

臺南市政府　公告

發文日期：中華民國114年10月7日
發文字號：府水工字第1141388420C號
附件：

主旨：檢送114年9月23日「前瞻基礎建設計畫—佳里區海埔排水護岸治理工程(第二期)」第1場公聽會會議紀錄，特此公告週知。

依據：土地徵收條例第10條暨內政部99年12月29日台內地字第0990257693號令辦理。

公告事項：

一、114年9月23日「前瞻基礎建設計畫—佳里區海埔排水護岸治理工程(第二期)」第1場公聽會會議紀錄。

二、如對本次興辦事業或會議有意見時，請於114年10月24日前，依據行政程序法第102、105條等規定，以書面向本府提出事實及法律上之意見陳述，不於期間內提出陳述書者，視為放棄陳述之機會。

市長黃偉哲

本案依分層負責規定授權處、會、局主管決行

前瞻基礎建設計畫—佳里區海埔排水護岸治理工程(第二期)
第1場公聽會會議紀錄

壹、會議日期：114年9月23日（星期二）上午10時0分

貳、會議地點：臺南市佳里區公所4樓禮堂(地址: 臺南市佳里區忠孝路5號)

參、主持人：李科長保憲　　記錄：王靖綸

肆、出席單位及人員：

財政部國有財產署：未派員

農業部農田水利署：陳聖芬

臺南市政府地政局：陳儷文

臺南市政府工務局：未派員

臺南市佳里區公所：高善蓁

臺南市麻豆區區公所：吳承洧

臺南市佳里地政事務所：未派員

臺南市麻豆地政事務所：未派員

臺南市佳里區營溪里辦公處：莊里長榮堯

臺南市佳里區佳化里辦公處：未派員

臺南市麻豆區港尾里辦公處：未派員

臺南市政府水利局：李雅鳳、黃健豪

立固不動產估價師事務所：鄭估價師清中、陳勻柔、蕭美君、陳瑞隆

鴻成工程顧問股份有限公司：劉政儒

出席所有權人及利害關係人：佳福寺(莊○堯代)、莊弘彥(陳○薌代)、莊○○花、莊○田、莊○來、曾○枝(曾○南代)、黃○博(黃○智代)、黃思遠(黃○智代)、謝○鳳

伍、興辦事業計畫說明：

為辦理佳里區海埔排水護岸治理工程(第二期)需要，依土地徵收條例第10條及同法施行細則第10條規定，召開本次興辦水利事業第1場公聽

會，說明本事業之公益性、必要性、適當與合理性及合法性，除聽取土地所有權人及利害關係人意見，並廣納各界意見，供本事業參酌。

陸、簡報本工程興辦計畫內容、公益性、必要性、適與合理性及合法性

一、 法令依據

二、 用地取得流程與說明

三、 興辦事業概況

四、 用地範圍航照示意圖

五、 工程規劃設計

六、 公、私有土地及使用分區、編定情形

七、 公益性、必要性、適當與合理性及合法性說明(綜合評估分析)

八、 協議價購前應配合事項

【詳簡報、「前瞻基礎建設計畫—佳里區海埔排水護岸治理工程(第二期)公益性及必要性綜合評估分析報告」】

柒、第 1 場公聽會土地所有權人及利害關係人之意見（含書面意見）及回覆：

意見一(謝○鳳)：

若進行至協議價購會時，移轉相關文件是於會議當天繳交嗎?

市府回應：

本府會於協議價購會議開會通知單中載明辦理協議價購程序需攜帶資料明細，若有意與本府達成協議，可於協議價購會議當天繳交辦理。

意見二(黃○遠、黃○博，黃○智代)：

1. 協議的價格跟徵收的價格誤差會有多少?
2. 分割後的權狀是由水利局幫土地所有權人處理嗎?

市府回應：

1. 本府辦理用地取得作業，依土地徵收條例第 11 條第 4 項規定:「協議價購，應由需用土地人依市價與所有權人協議」及第 5 項規定:「前項所稱市價，指市場正常交易價格」。其協議市價評估係依據臺南市政府評估協議價購價格及一併價購作業要點第 4 點第 1 款規定:「不動產估價師應分別依據不動產估價技術規則與土地徵收補償市價查

估辦法查估市價，並出具報告書」辦理。依前揭規定完成市價評估後，本府水利局將召開協議價購價格審查會議，該審查會議將邀請專家學者，共同審查市價，完成市價審查之市價，作為協議價購之依據。另徵收市價評估係依土地徵收條例第 30 條第 1 項規定：「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。」及第 2 項規定：「前項市價，由直轄市、縣（市）主管機關提交地價評議委員會評定之。」綜上所述，協議市價與徵收市價是在兩個不同的法令規定之查估方式下所得之市價，故現階段無法確知兩價誤差會有多少。

2. 因臺端土地僅部分納入本次用地取得範圍，待本府完成土地逕為分割作業後，各土地所有權人可憑原土地所有權狀，親洽臺南市各轄管地政事務所辦理換狀作業；或是與本府辦理土地所有權移轉手續時，攜帶原土地所有權狀，由本府代為換狀，再將剩餘土地之權狀發還。

意見三(曾○枝，曾○南代)：

土地上現有租約，現在部分徵收，契約是否要再重新訂定嗎?

市府回應：

租約乃私權行為，土地所有權人是否需重新訂立契約仍需自行與承租戶協商。

意見三(農業部農田水利署嘉南管理處)：

1. 旨案工程範圍內涉及本處轄管土地，請依農田水利法第 23 條第 3 項規定辦理有償撥用，另依農田水利法第 23 條第 4 項規定，本處農田水利事業作業基金資產，不受土地徵收條例第 43 條第 1 項但書，平均地權條例第 60 條第 1 項有關公有土地無償撥充或抵充規定之限制。
2. 工程用地內如有涉及本處轄管水路，請規劃單位辦理水路改道或替代設施時，將設計圖函送本處檢討無虞後，在確無妨礙原有農田灌溉與排水功能維護及運作情形下，始得同意用地有償撥用。
3. 施工前中後，相關問題請密切與工作站聯繫，不影響每一農田坵塊灌排功能。

市府回應：

1. 本府將依據國有不動產撥用要點、農田水利法第 23 條等相關規定辦理有償撥用。

2. 本案工程用地範圍土地使用同意後，工程若涉及貴處轄管水路，將於工程設計階段敬邀貴處出席會議討論確保無妨礙原有農田灌溉與排水功能維護及運作。
3. 本工程施工期間將密切與貴處相關承辦人員聯繫，以利本工程推動進行。

捌、結論：

一、會後將紀錄公告周知，張貼於需用土地所在地之公共地方，本府、臺南市佳里區、麻豆區公所與里住戶之適當公共位置，並於市府官網上張貼公告及書面通知土地所有權人及利害關係人。

二、本府已說明興辦事業概況、展示相關圖籍及說明事業計畫之公益性、必要性、適當與合理性及合法性，倘會後對本次興辦事業或會議尚有意見，請於 114 年 10 月 24 日前，依據行政程序法第 102、105 條等規定，以書面向本府提出意見陳述，逾期視為放棄陳述意見機會。

玖、散會（114 年 9 月 23 日上午 11 時 00 分）

壹拾、當日公聽會照片如下：

前瞻基礎建設計畫-佳里區海埔排水護岸治理工程（第二期）

第一場公聽會

簡　報　者：立固不動產估價師聯合事務所

簡 報 日 期：民國114年9月23日

台南市政府水利局
Water Resources Bureau
Tainan City Govemment

目 錄

台南市政府水利局
Water Resources Bureau
Tainan City Government

簡報說明

壹、法令依據
貳、用地取得流程與說明
參、興辦事業概況
肆、用地範圍航照示意圖
伍、工程規劃設計
陸、公、私有土地及使用分區、編定情形
柒、公益性、必要性、適當與合理性及合法性說明
捌、協議價購前應配合事項

聽取土地所有權人及利害關係人之陳述意見

簡報說明

壹、法令依據

台南市政府水利局
Water Resources Bureau
Tainan City Government

◆ 土地徵收條例第10條第2項：

需用土地人於事業計畫報請目的事業主管機關許可前，**應舉行公聽會**，聽取土地所有權人及利害關係人之意見。

◆ 土地徵收條例施行細則第10條：

需用土地人依本條例第十條規定舉行公聽會，應至少舉行二場，其辦理事項如下：

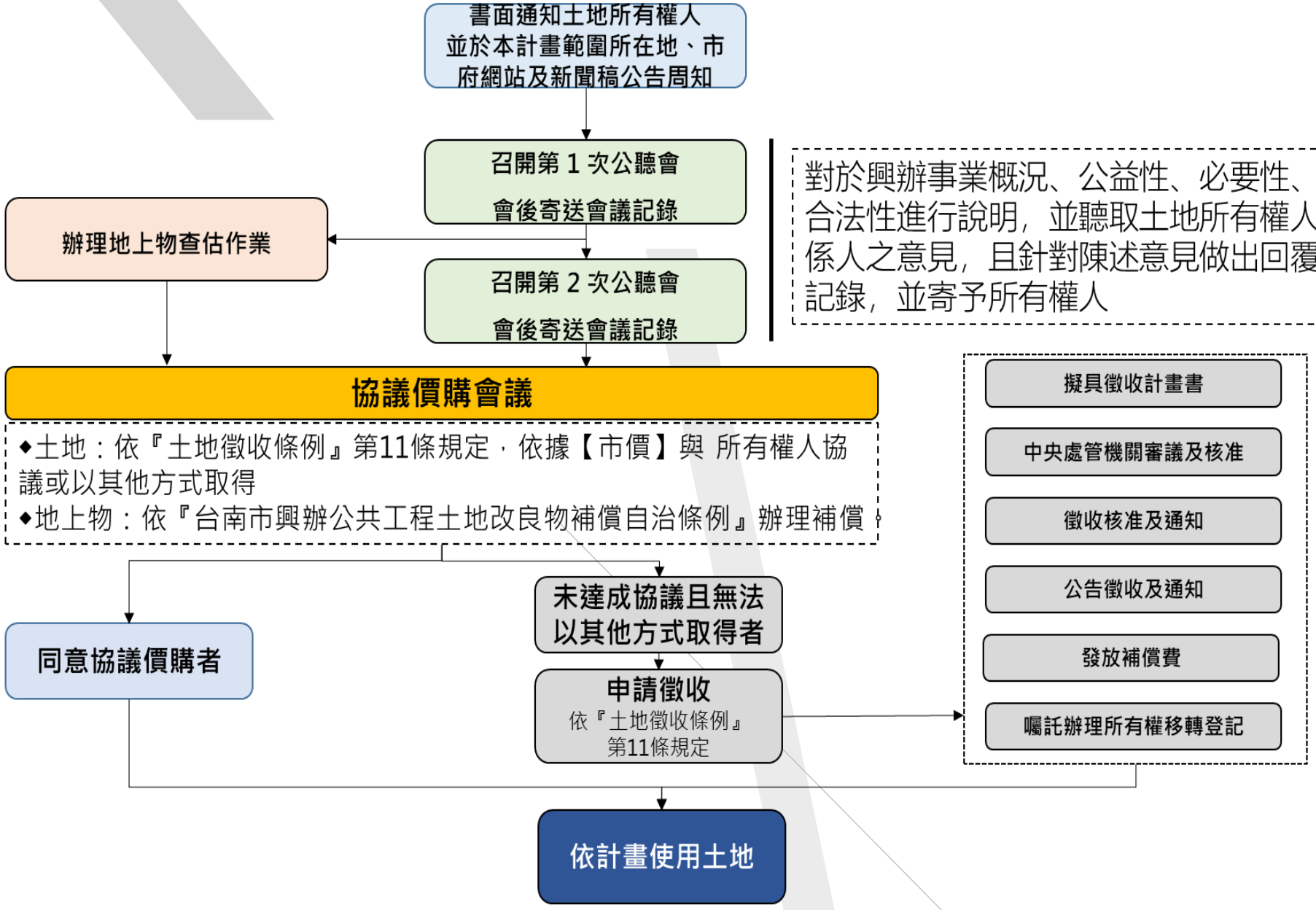
第1項第1款：

應於七日前將舉行公聽會之事由、日期及地點公告於需用土地所在地之公共地方、當地直轄市或縣（市）政府、鄉（鎮、市、區）公所、村（里）辦公處之公告處所與村（里）住戶之適當公共位置，並於其網站張貼公告及刊登政府公報或新聞紙。

第1項第3款：

說明興辦事業概況、展示相關圖籍及說明事業計畫之公益性、必要性、適當與合理性及合法性，並聽取土地所有權人及利害關係人之意見。後場公聽會並應說明對於前場公聽會土地所有權人及利害關係人陳述意見之明確回應及處理情形。

貳、用地取得流程與說明


書面通知土地所有權人並於本計畫範圍所在地、市府網站及新聞稿公告周知
召開第 1 次公聽會
會後寄送會議記錄
召開第 2 次公聽會
會後寄送會議記錄
對於興辦事業概況、公益性、必要性、適當性及合法性進行說明，並聽取土地所有權人及利害關係人之意見，且針對陳述意見做出回覆、處理及記錄，並寄予所有權人
辦理地上物查估作業
協議價購會議
◆土地：依『土地徵收條例』第11條規定，依據【市價】與 所有權人協議或以其他方式取得
◆地上物：依『台南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例』辦理補償
同意協議價購者
未達成協議且無法以其他方式取得者
申請徵收
依『土地徵收條例』第11條規定
擬具徵收計畫書
中央處管機關審議及核准
徵收核准及通知
公告徵收及通知
發放補償費
囑託辦理所有權移轉登記
依計畫使用土地

貳、用地取得流程與說明(續)

■ 協議價購市價：

協議價購應依市價與所有權人協議，所稱市價係指市場正常交易價格，委由不動產估價師依**「不動產估價技術規則」**辦理查估，並經由臺南市政府評估協議價購價格及一併價購作業要點提交協議價購價格審查會議審查。

■ 徵收市價：

被徵收之土地，依「土地徵收條例」第30條規定，**應按照徵收當期之市價補償其地價**。本案委由不動產估價師**依「土地徵收補償市價查估辦法」**辦理查估，並經**臺南市地價及標準地價評議委員會**後作為補償依據。

■ 土地改良物協議價格：

依**「臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例」、「農作改良物徵收補償費查估標準」**及其相關規定辦理。

參、興辦事業概況-計畫目的

台南市政府水利局
Water Resources Bureau
Tainan City Government

- 海埔排水為將軍溪排水系統之麻豆排水的支流；由於現況排水路通水斷面僅4~8公尺、河道淤積、橋樑樑底過低及堤岸高程不足等因素，常有淹水之虞；另中、下游地勢較為低窪屬感潮區，當豪雨並逢漲潮時內水不易排除，因此常造成兩岸村落淹水。

參、興辦事業概況-計畫目的

已完成用地取得計畫

- 0K+000~0K+800

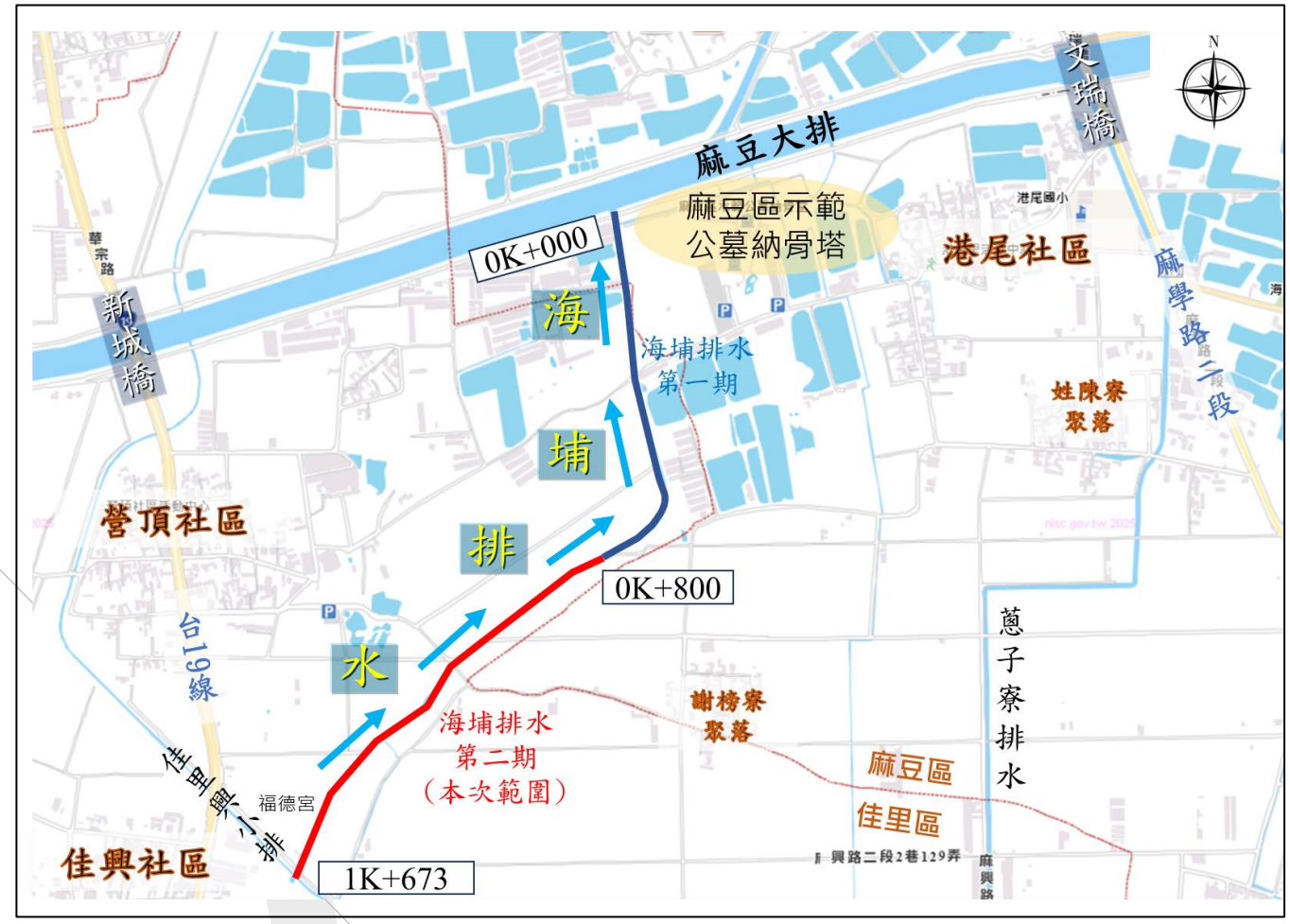
✓第一期A標已於114年1月底完工

●第一期B標於**113年11月底開工-施工中**

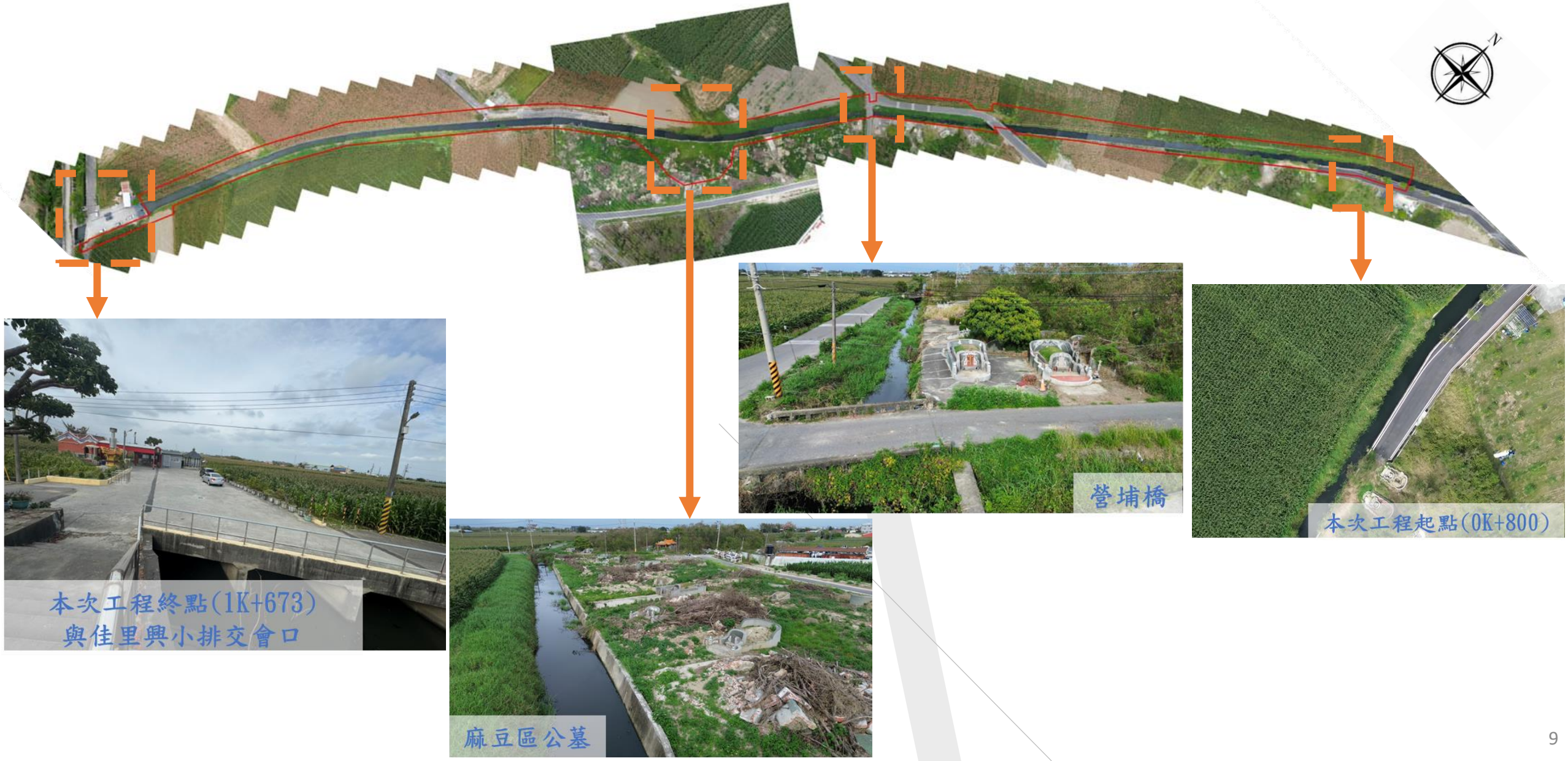
本次擬規劃

- 0K+800~1K+673

本次計畫範圍，將延續往上游推進，辦理全線用地取得及護岸整建，以提升防洪效果



肆、用地範圍航照示意圖

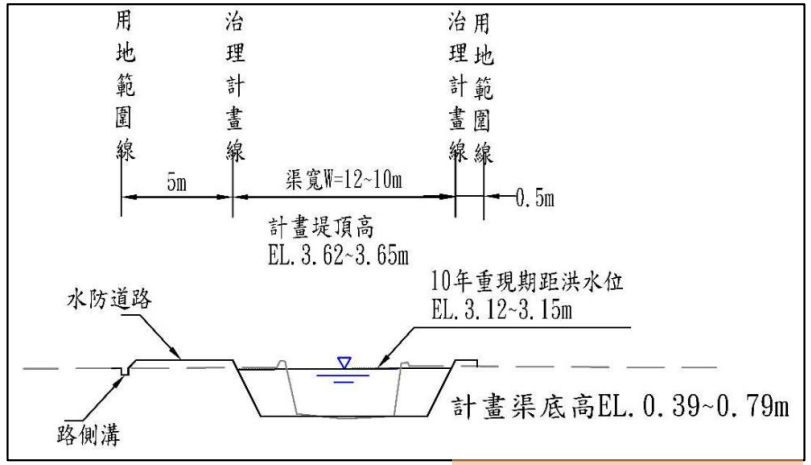


伍、工程規劃設計

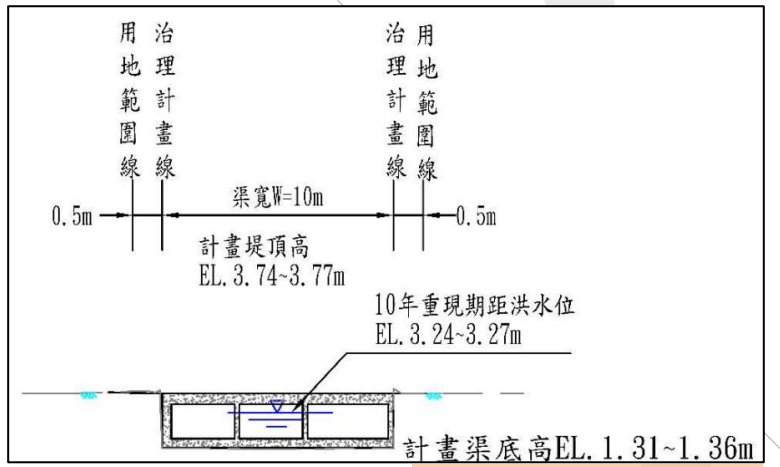
◆ 工程概要說明

- 本案計畫排水為市管區域排水，兩岸之岸頂高程未滿足計畫堤頂高，渠道寬度局部未滿足計畫渠寬。
- 未來完工後，將以保護標準宣洩重現期10年重現期距洪峰流量、25年洪水位不溢堤為原則。

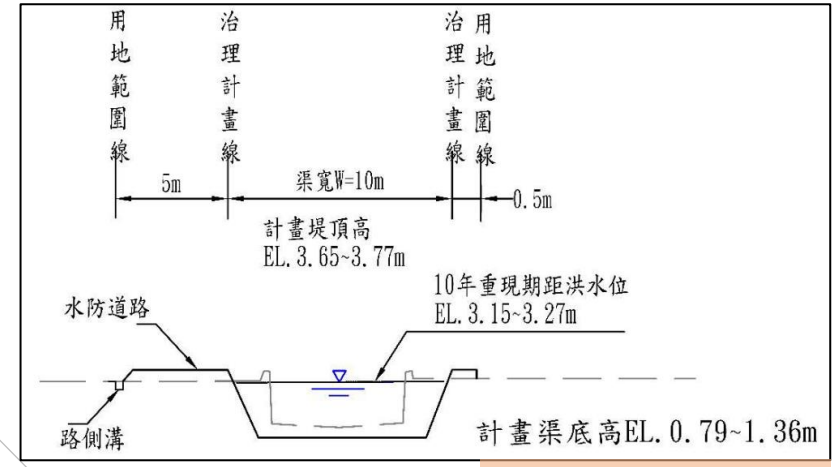
辦理河道拓寬(10～12公尺)、新建護岸、單側水防道路



0K+800~1K+133



1K+133~1K+585

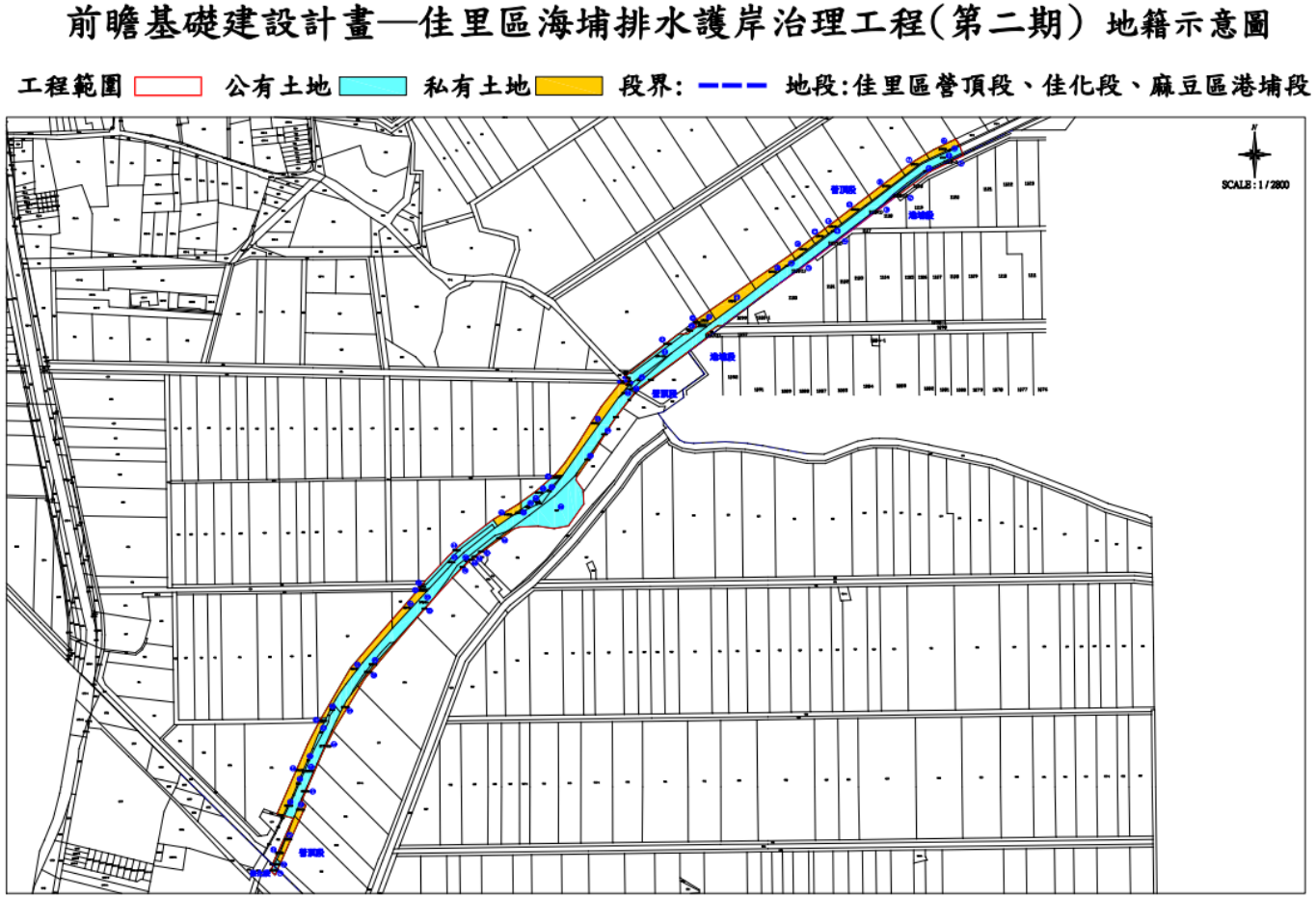


1K+133~1K+673

陸、公、私有土地及使用分區、編定情形

土地權屬	筆數	面積(公頃)	百分比
私有地	31	0.437800	28.47%
公有地	43	1.099955	71.53%
合計	74	1.537755	100.00%

土地使用分區	編訂情形	筆數	面積(公頃)	百分比
特定農業區	農牧用地	32	0.58880	38.29%
	殯葬用地	1	0.00390	0.25%
	交通用地	9	0.09961	6.48%
	水利用地	32	0.84545	54.98%
總計		74	1.537755	100.00%



地籍圖詳如現場張貼圖說

柒、公益性、必要性、適當與合理性及合法性說明

台南市政府水利局
Water Resources Bureau
Tainan City Government

01 社會因素

1.徵收所影響人口之多寡、年齡結構
2.徵收計畫對周圍社會現況影響程度
3.徵收計畫對弱勢族群生活型態之影響程度
4.徵收計畫對健康風險之影響程度

02 經濟因素

1.稅收
2.糧食安全
3.增減就業或轉業人口
4.政府公共設施與財務支出及負擔情形
5.農林漁牧產業鏈
6.土地利用完整性

03 文化及生態因素

1.城鄉自然風貌
2.文化古蹟
3.生活條件或模式發生改變
4.對該地區生態環境之影響
5.對該地區周邊居民或社會整體之影響

04 永續發展因素

1.國家永續發展政策
2.永續指標
3.國土計畫

相關內容，詳閱公文附件
綜合評估分機報告書

柒、是否有其他取得方式

台南市政府水利局
Water Resources Bureau
Tainan City Government

01 租用或設定地上權

因本案工程係永久使用，為配合工程施工及整體管理需要，**不宜以租用或設定地上權方式取得**。

02 聯合開發

信託、委託經營、聯合開發、委託開發、合作經營等方式，惟**本工程具有公益性質，不適用以報酬及收入評估**。

03 捐贈或無償提供

私人捐贈、或無償提供使用係公有土地來源之一，但仍須視土地所有權人意願主動提出，**如土地所有權人有願意捐贈或無償提供土地作使用，本府樂觀其成**。

04 公私有土地交換(以地易地)

依臺南市市有財產管理自治條例第54條所訂:「非公用不動產與私有不動產不得相互交換產權。...」，依前開規定無法以公私有土地交換方式取得。

柒、是否有其他取得方式

台南市政府水利局
Water Resources Bureau
Tainan City Government

05 容積移轉

本案屬非都市計畫區土地，不適用容積移轉的規定。

06 市地重劃或區段徵收

本案屬非都市計畫區土地，無法以市地重劃辦理；此次工程範圍內並未有區段徵收計畫。

07 協議價購

本府依據土地徵收條例第11條規定：「協議價購，應由需用土地人依市價與所有權人協議。前項所稱市價，指市場正常交易價格」，故本府將委託立固不動產估價師聯合事務所查估各筆宗地土地單價，並依臺南市政府評估協議價購價格及一併價購作業要點提交協議價購價格審查會議審查。

柒、綜合評估分析

台南市政府水利局
Water Resources Bureau
Tainan City Government

1.取得私有土地合理關聯

由於現況通水斷面不足且河道淤積等因素影響渠道排洪功能，每逢短時間強降雨或總累積降雨量過大時，常因外水頂托導致溢頂漫流，內水不易排除，造成沿岸農地浸淹，當地居民生命財產飽受威脅。

3.用地勘選有無其他可替代地區

僅限現有排水路沿線兩岸周邊土地，且改善工程規劃已儘量避免使用建築密集地、文化保存區位土地、環境敏感區位及特定目的區位的土地、亦非屬現供公共事業使用之土地，或其他單位已提出申請徵收之土地，且工程完工後，可保障民眾生命財產安全，創造一個安全性、多樣化、自然景觀的河川環境。

興辦事業計畫之
必要性

2.私有土地已達必要最小限度範圍

使本段排水達到10年重現期，25年洪峰流量不溢堤之保護標準，使排水整治工程達最佳效用之原則下辦理用地取得，已儘量使用原排水路及兩側土地，用地範圍線內私有土地皆為本案實際所需使用面積，非必要土地將不納入用地範圍線劃設，本府預計需用私有土地已達必要最小限度範圍。

柒、綜合評估分析

台南市政府水利局
Water Resources Bureau
Tainan City Government

興辦事業計畫之公益性：

1. 水利建設為經濟基礎建設是以公共利益為考量。
2. 工程施作完工可減少鄰近社區居民水患災害損失，並提升土地利用價值。
3. 提升區域防洪能力，改善農業生產環境，提供居民活動空間，增進生活服務品質。

柒、綜合評估分析

台南市政府水利局
Water Resources Bureau
Tainan City Government

興辦事業計畫之適當與合理性：

本工程係以保護基準為安全通過10年重現期距洪峰流量、25年洪水位不溢堤為原則，案內所使用土地皆為治理工程所必須，用地範圍勘選經考量土地現況、計畫對於居民生活之影響，對土地所有權人損害已降至最低。

工程竣工後可改善排水防洪功能，降低當地淹水風險及因水患造成之損失，並保障周邊人民生命安全及財產權，長期而言可改善該地區周邊民眾之生活條件，對社會整體環境之發展有益，故顯無損害與利益失衡之情形，本案應具有適當性。

柒、綜合評估分析

台南市政府水利局
Water Resources Bureau
Tainan City Government

興辦事業計畫之合法性：

本工程係因公益需要興辦水利事業，是為公共建設及保障人民生命財產安全所需，並依土地徵收條例第3條第1項第4款規定辦理用地取得，相關公告及開會均通知地方及土地所有權人，故本案具有合法性。

捌、協議價購前應配合事項

■ 土地所有權人若有以下情事，協議價購前應配合事項

產權記事	配合事項	洽詢機關
未辦繼承登記	未辦繼承之土地，應先**辦妥繼承登記**。	國稅局 地政事務所
抵押權、租約	所有權人應自行協議**塗銷、終止他項權利及租約**。	債權人 承租人
限制登記	所有權人須**自行解決產權爭議**。	地方法院 地政事務所
信託	解除信託委任，**塗銷信託登記**。	地政事務所

捌、協議價購前應配合事項-未辦繼承之土地

台南市政府水利局
Water Resources Bureau
Tainan City Government

- ✓ 所有權人死亡未辦繼承之土地，應**先由繼承人自行完成繼承登記**，始能辦理協議價購。（其已辦竣公同共有繼承登記者，仍需全體公同共有人同意，才能辦理協議價購）。
- ✓ 如無辦法辦理協議價購者，則進入徵收程序，依土地徵收條例第 25 條第 1 項，被徵收之土地或土地改良物，所有權人死亡未辦竣繼承登記，**其徵收補償費得由部分繼承人按其應繼分領取之**

台南市政府水利局
Water Resources Bureau
Tainan City Govemment

簡報結束
謝謝大家

聽取土地所有權人及利害關係人之陳述意見